

第69回千葉市都市計画審議会 議事録

1 日 時：令和6年11月6日（水） 10時00分～11時40分

2 場 所：生涯学習センター 3階特別会議室

3 出席者

- (委員21名) 松浦健治郎委員、福田敦委員（WEB参加）、泉山墨威委員（WEB参加）、小西朱見委員、栗生雄四郎委員、前島彩子委員（WEB参加）、松野由希委員、永村景子委員（WEB参加）、石川美香委員、小坂さとみ委員、松坂吉則委員、小松崎文嘉委員、米持克彦委員、白鳥誠委員、中村公江委員、藤田礼子委員（代理 高橋直人 千葉運輸支局 首席運輸企画専門官）、岩崎福久委員（代理 藤井和久 千葉国道事務所長）（WEB参加）、川口光浩委員（代理 並木友彦 交通規制課長）、有留武司委員、上野潤委員、二見紗也夏委員
- (事務局) 橋本副市長、鹿子木都市局長、岩田都市局次長、石橋都市部長、大木戸都市計画課長、志賀都市計画課長補佐、森田農地活用推進課長、福原都市政策課長、初芝都市政策課長補佐
- (欠席者) 長谷部衡平委員、押田佳子委員

4 議 題

第1号議案 千葉都市計画生産緑地地区の変更について（千葉市決定）

報 告 事 項 ちば・まち・ビジョンの変更に関する基本的な考え方（案）について

5 議事の概要

第1号議案 千葉都市計画生産緑地地区の変更について（千葉市決定）
全員賛成により原案のとおり可決されました。

6 会議経過 次頁以降のとおり

午前10時00分 開会

【司会】 それでは、定刻になりましたので、ただいまより第69回千葉市都市計画審議会を開会させていただきます。

私は、本日司会を務めさせていただきます千葉市都市計画課の登地と申します。よろしくお願いいたします。

本日の審議会開催に当たりまして、委員の皆様方にはウェブでの出席も案内しております。本日は、4名の方にウェブ出席していただいております。会場にお集まりの委員の皆様は15名でございます。合計23名中19名のご出席いただいておりますので、過半数に達しております。千葉市都市計画審議会条例第5条第2項の規定によりまして、本審議会は成立しております。

続きまして、本日の資料を確認いたします。

事前にお送りさせていただきました資料として、議案書とちば・まち・ビジョンの概要書になります。

また、本日、お配りしました資料は6点で、次第、席次表、委員名簿、審議会条例、審議会運営要綱、それと差替えの資料となります。

不足している資料はございませんか。

なお、ウェブでの出席の方に事前にメールで送付させていただきます。

なお、Zoomの共有機能を使用して議案の説明をさせていただきますが、機材の不具合等により不明瞭な部分がありましたら、事前に送付させていただいたスライドデータをご参照いただきたいと思います。また、ご発言の際にはお手数ですが、ウェブ参加の方も含めて最初にお名前を名のっていただき、ご発言をお願いしたいと思います。

(藤井委員(代理) 入室(ウェブ))

それでは、開催に先立ちまして、事務局を代表しまして、千葉市副市長の橋本よりご挨拶いたします。

【副市長】 副市長の橋本でございます。

先ほどは資料の不手際、大変申し訳ありませんでした。また、次から責任をしっかりと確認させていただきます。どうもすみませんでした。

改めまして、本日はお忙しい中、お集まりいただきまして誠にありがとうございます。

また、日頃より、市政に多大なるご支援、ご協力いただいておりますことを心よりお礼申し

上げます。

また、本日の審議会、今年の5月末に委員の改選をして初めての審議会ということで、改めまして、委員就任につきましてお礼申し上げますとともに、これからご忌憚のないご意見を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

最近の千葉市のまちづくりの関係につきまして、少しお話しさせていただきます。

千葉駅周辺千葉公園ですけれども、4月に「芝庭」として、にぎわいエリア等グランドオープンさせていただきました。千葉公園駅の利用者が1.5倍に増えるなど、非常にご好評いただいております。ありがとうございます。

また、関係者の皆様のご協力の下、市街地再開発準備組合が西銀座地区にでき、動き出しております。こちらにつきましても事業化に向けての事業協力者の選定を進めるという段階に入ってきております。関係者の皆様のご協力にまた改めましてお礼申し上げます。ありがとうございます。

また、人と個性をスポットにエリアをつないでいって、まちづくりをしっかりと議論していこうという千葉会議を開催させていただいたりですとか、千葉駅から千葉公園までの歩行者天国のイベントの「ちこほこ」をするといったウォーカブルな取組など、そういったまちづくりにつきましても様々な取組をしております。こういった件につきましても、また、様々ご協力いただいておりますことお礼申し上げます。

今後も、ハード・ソフト両面から千葉の都心である千葉駅周辺、さらに千葉市全体の魅力を向上させていきたいと思っておりますので、引き続き、ご指導ご協力の程よろしくお願い申し上げます。

さて、本日のご審議いただく案件でございますけれども、議案1件と報告事項1件でございます。議案につきましては、現在、指定されております生産緑地地区につきまして、地区の変更を行うものでございます。

また、報告事項につきましては、都市づくりやまちづくりの基本的な方向性を定めた指針である「ちば・まち・ビジョン」の変更に関して、基本的な考え方の案をご報告させていただくものでございます。

ご審議のほど、よろしく賜りますようお願い申し上げます。私からのご挨拶とさせていただきます。本日はどうぞよろしくお願いいたします。

【司会】 ありがとうございます。

今回、ご出席いただいております委員の方々におかれましては、第13期都市計画審議会員と

して、新たに委嘱した委員の皆様でございます。

初回のため、名簿順にご紹介させていただきます。

まず、学識経験者といたしまして、千葉大学大学院工学研究院准教授の松浦健治郎委員でございます。

【松浦委員】 よろしくお願いいたします。

【司会】 日本大学理工学部教授の福田敦委員でございます。

日本大学理工学部准教授の泉山墨威委員でございます。

【泉山委員】 よろしくお願いします。

【司会】 弁護士の小西朱見委員でございます。

【小西委員】 よろしくお願いいたします。

【司会】 千葉商工会議所副会頭の粟生雄四郎委員でございます。

【粟生委員】 よろしくお願いします。

【司会】 明海大学不動産学部准教授の前島彩子委員でございます。

【前島委員】 よろしくお願いいたします。

【司会】 日本大学理工学部准教授の押田佳子委員でございます。

千葉市農業委員会会長の長谷部衡平委員でございます。

淑徳大学コミュニティ政策学部准教授の松野由希委員でございます。

【松野委員】 よろしくお願いします。

【司会】 日本大学生産工学部准教授の永村景子委員でございます。

【永村委員】 よろしくお願いします。

【司会】 なお、押田委員、長谷部委員は、本日も欠席でございます。

次に、市議会議員の皆様です。

石川美香委員でございます。

【石川委員】 よろしくお願いいたします。

【司会】 小坂さとみ委員でございます。

【小坂委員】 よろしくお願いいたします。

【司会】 松坂吉則委員でございます。

【松坂委員】 よろしくお願いします。

【司会】 小松崎文嘉委員でございます。

【小松崎委員】 よろしくお願いします。

【司会】 米持克彦委員でございます。

【米持委員】 よろしく申し上げます。

【司会】 白鳥誠委員でございます。本日は、遅れる連絡をいただいております。

中村公江委員でございます。

【中村委員】 よろしく申し上げます。

【司会】 次に、関係行政機関または県の職員といたしまして、国土交通省関東運輸局長、藤田礼子委員でございます。本日は代理で千葉運輸支局首席運輸企画専門官の高橋直人様にご出席されております。

【高橋委員】 藤田の代理で参りました。千葉運輸局の高橋と申します。どうぞよろしくお願いいたします。

【司会】 国土交通省関東地方整備局長、岩崎福久委員でございます。本日は代理で千葉国道事務所所長の藤井和久様ウェブでの出席です。

【藤井委員】 よろしくお願いいいたします。

【司会】 千葉県警察本部交通部長、川口光浩委員でございます。本日は代理で千葉県警察本部交通部交通規制課長の並木友彦様にご出席されています。

【並木委員】 よろしく申し上げます。

【司会】 次に、公募委員としまして、有留武司委員でございます。

【有留委員】 よろしく申し上げます。

【司会】 上野潤委員でございます。

【上野委員】 よろしくお願いいいたします。

【司会】 二見紗也夏委員でございます。

【二見委員】 よろしく申し上げます。

【司会】 以上の23名でございます。

続きまして、事務局の紹介をさせていただきます。

千葉市副市長の橋本直明でございます。

【副市長】 どうぞよろしくお願いいたします。

【司会】 都市局長の鹿子木靖でございます。

【都市局長】 よろしくお願いいいたします。

【司会】 都市局次長の岩田真一でございます。

【都市局次長】 よろしくお願いいいたします。

【司会】 都市部長の石橋徹でございます。

【都市部長】 よろしく願いいたします。

【司会】 都市計画課長の大木戸孝也でございます。

【都市計画課長】 よろしく願いいたします。

【司会】 続きまして、本審議会会長の選出を行います。

審議会条例第4条第1項の規定では、会長は学識経験者の委員の中から委員の互選により定めることとなっております。なお、議長は会長が務めることとなっておりますが、会長が決まるまでの間、事務局から都市局長の鹿子木が議事の進行を務めさせていただきたいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【司会】 それでは、都市局長、お願いいたします。

【都市局長】 ご賛同をいただきましたので、会長が決まるまでの間、僭越ではございますが、進行を務めさせていただきます。どうぞよろしくお願いいたします。

早速ではございますが、会長の選出を行います。ご異議がなければ指名推薦の方法によって選出したいと思いますが、いかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【都市局長】 ありがとうございます。

それでは、指名推薦の方法により、会長の選出を行わせていただきます。

どなたかご推薦はございますでしょうか。

【福田委員】 福田です。発言してよろしいでしょうか。

【都市局長】 よろしく願いします。

【福田委員】 千葉の都市計画にお詳しい松浦委員を推薦したいと思いますが、いかがでしょうか。

【都市局長】 ありがとうございます。

ただいま、松浦委員を推薦するご発言がございましたがいかがでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

【都市局長】 ありがとうございます。

皆様のご了解が得られましたので、会長は松浦委員にお願いすることに決定いたします。それでは、松浦委員、会長席にお移りいただきたいと思っておりますので、ご移動よろしくお願いたします。

(会長が会長席へ移動)

【司会】 それでは、松浦会長からご挨拶をお願いいたします。

【松浦会長】 千葉大学の松浦と申します。よろしくお願いたします。

会長という大きな役割を果たせるかどうか、若干、不安ですが、どうぞよろしくお願いたします。

千葉市内に住んで今年で9年目になり、この審議会には2022年から参画させていただいています。私は30年くらい前から日本の都道府県庁所在都市の官庁街の形成と変容について研究しているのですが、その一環で、千葉市にも二十数年前に調査に行ったことがありました。他の都道府県庁所在都市の多くの成立基盤をみると、近世城下町、港町など近世の中心都市であることが多いのですが、千葉市の場合は、近世までは中心性は弱かったのですが、明治期に県庁ができてから都市が急速に発達したという歴史があります。要するに千葉市は日本の都道府県庁所在都市の中でも特異な都市なんですね。

9年ほど千葉市に住んでみると色々なことが実感として分かってきました。千葉市は近代の都市計画がしっかりとベースとしてあり、生活もしやすく、住みやすいまちだと感じています

これまでに、この都市計画審議会で様々な審議がされて、都市計画が適切に行われてきた成果だと感じています。審議会の皆さんに活発なご議論をいただきながら、よりよい千葉市になるよう、前向きな審議をいただきたいと思っております。どうぞよろしくお願いたします。

【司会】 ありがとうございます。

なお、誠に恐縮ですが、副市長の橋本は所用のため、ここで退席させていただきたいと思っております。ご了承ください。

【副市長】 すみません、どうぞよろしくお願いたします。

(橋本副市長 退室)

【司会】 それでは、議事進行を松浦会長にお願いいたします。

【松浦会長】 それでは、初めに、職務代理者を指名いたします。

本審議会条例第4条第3項の規定によりますと、会長が学識経験者の中からあらかじめ指名するとされていますので、都市計画の分野に造詣の深い福田委員にお願いしたいと思います。

福田先生、よろしいでしょうか。

【福田委員】 お引き受けいたします。

【松浦会長】 どうもありがとうございます。

次に、本日の議事録署名人ですが、泉山委員と小西委員にお願いいたします。

また、傍聴の方は、お配りした注意事項をお守りいただき、審議会の進行にご協力をお願いいたします。

それでは議事に入らせていただきます。

第1号議案「千葉都市計画生産緑地等の変更について」、事務局から説明をお願いいたします。

【都市計画課長】 事務局でございます。

それでは、第1号議案「千葉都市計画生産緑地地区の変更について」についてご説明を始めたと思います。よろしくをお願いいたします。

初めに、生産緑地地区についてのご説明をいたします。前方のスクリーンに資料を映しますので、こちらをご覧になりながら、説明をお聞きいただければと思います。

会場、ちょっと暗くしたいと思いますが、よろしいですか。スクリーン側のほうだけ暗くしたいと思いますので、その中での説明となります、ご了承ください。

それでは、生産緑地地区とはというところから説明をさせていただきます。スライド移動お願いします。

生産緑地地区とは、市街化区域内において緑地機能の優れた農地等を計画的に保全し、良好な都市環境の形成に資することを目的としまして都市計画で決定するものでございます。生産緑地地区の要件につきましては、表示しております3点になります。順に読み上げます。

1点目は、良好な生活環境の確保に相当の効用があり、公共施設等の敷地に供する用地とし

て適しているもの。

2点目は、300平方メートル以上の規模の区域のもの。

3点目が、農林漁業の継続が可能な条件を備えているものでございます。

続いて、シートが変わりまして、こちら今回の生産緑地地区の変更内容になります。

変更地区を、スクリーンに分けてご説明いたします。議案書には一覧がございますので、こちらもお覧になっていただければと思います。

なお、それぞれの位置につきましては、後ほど、ご説明を差し上げたいと思います。

千葉都市計画生産緑地地区のうち、変更は21地区となっております。第4号幕張本郷三丁目第1生産緑地地区から、537号土気町第5生産緑地地区までの合計21地区を変更いたします。変更の理由ごとに、この後、ご説明を差し上げたいと思います。

まず、主たる従事者の死亡による買取り申出の結果、行為の制限が解除されたことによる廃止及び一部廃止した生産緑地でございます。スクリーンに映しておりますご覧の8地区でございます。位置について、次のスライドからご説明したいと思います。こちら議案書にありますので、必要に応じてこちらもお覧いただければと思います。

こちらが、まず位置になりまして、ピンク色の円で示している場所が位置になります。4号の幕張本郷三丁目第1生産緑地地区、5号幕張本郷四丁目第1生産緑地地区、6号幕張本郷六丁目第1生産緑地地区、8号幕張本郷七丁目第1生産緑地地区、いずれもJR幕張本郷駅の周辺にございまして、順番に南東側の0.9キロメートルの位置、南東側の0.7キロメートルの位置、北西側の0.4キロメートルの位置、東側の0.6キロメートルの位置にございます。なお、9号幕張町三丁目第1生産緑地地区につきましては、JR幕張駅の北西0.9キロメートルの位置にございます。

続きまして、378号みつわ台四丁目第1生産緑地地区になります。こちらは千葉都市モノレールみつわ台駅の北西約0.5キロメートルの位置にございます。

続きまして、472号大金沢町第27生産緑地地区でございまして、こちらJR鎌取駅の南の約1キロメートルの位置、501号誉田町一丁目第14生産緑地地区につきましては、JR誉田駅の北西約1.5キロメートルの位置にございます。

次に、理由が変わりまして、主たる従事者の病気やけがといった故障による買取り申出の結果、行為の制限が解除されたことによる廃止でございます。ご覧の2地区でございます。こちら位置をご説明いたします。

こちらが、257号星久喜町第7生産緑地地区でございまして、千葉東ジャンクションの南約

0.5キロメートルの位置にあります。

こちらは、386号若松町第3生産緑地地区でございまして、J R 都賀駅の北約1.5kmの位置にあります。

続きまして、また理由が変わりまして、生産緑地指定から30年経過による買取り申出の結果、行為の制限が解除されたことによる廃止及び一部廃止となります。一覧表のとおり9地区ございます。こちらにも順に位置を説明いたします。

こちら、18号長作町第7生産緑地地区でございまして、武石インターの北約1キロメートルの位置にあります。65号作新台二丁目第1生産緑地地区につきましては、京成実籾駅の東約1.8キロメートルでございます。

地図変わりまして、224の1号作草部町第5生産緑地地区（その1）及び235号作草部町第16生産緑地地区、こちら順に千葉都市モノレールの作草部駅の北東約0.6キロメートルと東側0.3キロメートルに位置してございます。

また、図で表示しております395号若松町第12生産緑地地区につきましては、J R 都賀駅の北東約0.8キロメートルの位置にあります。

こちらは、267の2号星久喜町第17生産緑地地区（その2）でございます。こちらは千葉東ジャンクションの南の約1キロメートルの位置にあります。

こちらは、517号誉田町二丁目第7生産緑地地区でございまして、J R 誉田駅の北西約0.6キロメートルの位置にあります。

こちらは、536号土気町第4生産緑地地区並びに537号土気町第5生産緑地地区でございまして、どちらもJ R 土気駅の東約0.6キロメートルの位置にあります。

続きまして、また理由が変わりまして、公共施設等の設置に係る行為がなされた結果、生産緑地としての指定要件を満たさなくなったため、一部廃止する地区でございます。こちら、ご覧のとおり1地区でございまして、位置につきましては、次のスライドでご説明いたします。

こちらになります。310号生実町第6生産緑地地区、J R 浜野駅の北、約1.6キロメートルの位置にあります。

続きまして、錯誤による面積の増加がございましたので、こちらのご説明になります。これは生産緑地地区の登記簿を確認した結果、当初指定されたときの面積から登記の錯誤により増加が認められたものでございますので、錯誤や地図作成による面積の増加が認められた1地区につきまして今回変更させていただきたいと思っております。

最後に、生産緑地地区、今回全体の総括となっております。

地区数につきましては、左側は変更前、右側が変更後になっておりまして、変更前の369地区から15地区減りまして、354地区となります。

なお、今回、変更を行う生産緑地地区は21地区でございますが、一部廃止、錯誤による面積の増加なども含むため、廃止数は15地区となります。

面積につきましては、約77.86ヘクタールから2.62ヘクタール減り、約75.24ヘクタールとなります。

以上が、第1号議案の変更の内容になります。この内容につきまして、令和6年9月10日から9月24日までの2週間、案の縦覧を行いましたところ、意見書の提出はございませんでした。

なお、位置図以外の地区ごとの詳細については議案書にございますので、ご確認いただければと思います。ご審議のほど、よろしくお願いいたします。

(白鳥委員 入室)

【松浦会長】 ありがとうございます。

ただいまの第1号議案の説明に対しまして、ご質問、ご意見等はございますでしょうか。

まずは、ウェブ参加の方からご質問等がございましたら、カメラに分かるように挙手をお願いいたします。いかがでしょうか。

福田先生、どうぞ。

【福田委員】 諮問内容に直接関係するわけではないんですけども、すみません、特定生産緑地の移行の状況というのは、千葉市の場合、どうなっているのでしょうか。

【松浦会長】 今のご質問に対して事務局、いかがでしょうか。

【都市計画課長】 千葉市では平成4年に生産緑地地区の当初指定をしております、30年経過となるのは令和4年度になりますので、令和2年、3年頃から特定生産緑地への移行の手続を進めていたところでございます。

特定生産緑地になり得る生産緑地を現地確認しておりまして、併せてこれまでの所有者の方、もしくは営農に従事されている方たちに、特定生産緑地指定への意向確認をさせていただきました。

その結果、348地区で意向の申出があったところです。この348地区はその時点で30年経過する地区の中の約88%に上る地区となっております。

ただ、その中で、現地確認した結果、営農が営まれていなかったり、今後もそのような生産

緑地としての機能が十分に発揮されないのではないかと判断した7地区を除きまして、同意書の取得を進めたところでございます。

その結果、307地区が同意書を取得して、特定生産緑地地区に指定をしたところでございます。

対象地区が388地区となりますので、約80%の地区が特定生産緑地に移行しているという状況になります。

説明は、しっかり聞こえましたでしょうか。

【福田委員】 はい。

すみません、今日の出ていた生産緑地と呼んでいる面積は、そうすると移行前の状況ということによろしいですか。

【都市計画課長】 都市計画課でございます。

これらの作業を行いましたのが、令和4年度になりますので、今現在、最後のスライドでお見せしました変更前後のほうには特定生産緑地となった生産緑地も含む地区数、面積となっております。

以上でございます。

【福田委員】 特定生産緑地を含んでいるんですね。さっきの数字は。

【都市計画課長】 そうです。含んでいる面積となります。

【福田委員】 分かりました。

【松浦会長】 よろしいでしょうか。ありがとうございます。

ウェブ参加の委員の皆様、ほかにいかがでしょうか。

大丈夫ですかね。ありがとうございます。

それでは、会場にいる方でご質問、ご意見等はございますでしょうか。

中村委員、どうぞ。

【中村委員】 お願いします。

今回のこの廃止は本従事者の死亡などで、農地としてできない状況だと思われませんが、既に農地として機能していなかったものかどうか実態を聞かせてください。

【都市計画課長】 都市計画課でございます。

今回の生産緑地地区として、手続に入る場合、令和6年6月時点になるのですけれども、我々のほうで、現地の確認をさせていただいております。

その結果、現在、生産緑地として議案に上げさせていただきました21地区のうち、建設中と

なっているもの、これは生産緑地の買取りの申出を提出いただいたものの、3か月後には宅地等造成などの建築工事の制限が解除されるため、既に建物等の建設がなされているものとなりますが、そちらの区画が3地区ございました。これ以外は耕作地や休耕地の状態であったところでございます。

また、310号の生実町第6生産緑地地区、こちらに関しましては、市のほうで水道のマンホール整備をさせていただいておりまして、こちらは、既にマンホールの設置が終わっているという状況でございます。

以上でございます。

【中村委員】 前に聞いていた内容では、21営農中、8地区が耕作農地だったというふうに聞いていたので、耕作していたようなところが結局廃止になってしまうというのは、ちょっと残念だなというふうに思います。

この都市計画審議会では、ずっと幕張本郷地区の生産緑地地区の廃止の案件が出されていまずけれども、かねてから要望してきた幕張本郷2丁目は木が枯れた状態で、周りから苦情がずっと出てきたわけですが、今回、案件として出されていませんが、その見通しはどうなっているのかお聞かせください。

【松浦会長】 事務局、お願いします。

【都市計画課長】 都市計画課でございます。

生産緑地地区の廃止につきましては、生産緑地法によりまして、主たる従事者の死亡や故障などにより、農林漁業に従事することが不可能となった場合のほか、指定から30年を経過したときなど限定的でございます。そのため、管理の程度をもって廃止することができないため、今、委員からお尋ねのあった管理などの問題は、全国的に苦慮している問題となっております。

なお、当該生産緑地地区は、先ほどご説明差し上げたとおり、令和4年で指定から30年経過した多くの地区の中の一つになっておりまして、当該地区に関しましては、特定生産緑地への移行をしていないという状況でございます。

そのため、所有者はいつでも買取り申出ができる状況であるとともに、これまで、適応されておりました税制特例措置、こちらを受けることができなくなっております。そのため、段階的に固定資産税等の負担が増加し、宅地並み課税の税額まで上昇することになっております。令和4年ということですので、5年かけて宅地並みの課税まで上がるという制度になっておりますので、令和9年に宅地並みの課税に上昇するとなっております。

都市計画課からは以上となりますが、農地活用推進課から追加のほうお願いいたします。

【農地活用推進課長】 当該生産緑地の管理状況がよくないことは把握しており、当該地につきましては、一、二か月に1回程度現地確認の上、適正管理に係る指導を行っておりますが、改善は確認されておられません。引き続き、生産緑地所有者へ適切に管理するよう指導を行ってまいります。

以上です。

【松浦会長】 中村委員、どうぞ。

【中村委員】 この幕張本郷2丁目の件は10年以上、ずっと言っている案件で、それでなかなか木の鬱蒼としていたのが大分枯れて、ほとんどがなくなってきたので、ただ、その隣の土地が平地になって、そのうちいろいろ整備はされるかなという状況には、大分なってきたと思っています。

ただ、課税者、所有者自身の土地を第三者が整備を加えることはできませんし、負担が増えるから結果として廃止は加速することにつながるため、何らかの軽減策がなければ厳しい部分もこの生産緑地の部分はあるかなというふうに思いますし、ただ、今まで廃止になったケースで、宅地化しようとしたら、入り口に工事車両がなかなか入らないということで、それを断念されてしまって、結局、使いようがなく、そして課税だけ請求されて、土地が使えないような状況というのも起こっています。

せっかくある広場みたいな土地を残さないのだったら、都市局と連携しながら、もう少し手だてをすとか、生産緑地を単に宅地化だけということではなく、せっかくある空き地をもう少し関係的に改善ができるようなことが、本人の、所有者のもちろん意向はあるかと思うんですけれども、もう少しそういった研究もいろいろしていかれると、単なるどんどん減っていくということではなくて済むのかなというふうには思った次第です。意見を述べさせていただいております。

【松浦会長】 ありがとうございます。

何か、事務局から今の意見に対して補足はありますか。

【都市計画課長】 事務局でございます。

おっしゃるとおり、平成28年になるんですけれども、都市農業振興基本計画が改定されて、生産緑地はこれまで宅地化すべきものという位置づけから、都市にあるべきものというふうに位置づけが変わりました。これもありまして、我々のほうでも生産緑地の指定を今までは500平米だったところを300平米まで下げるなど、手だては打っているとともに、例えば、買取りの申出で、買い取れないとなった場合も農業委員会のほうから、あつせんをさせていただく

とか、管理の仕方などを一緒に考えていくなど、これからも検討してまいりたいと考えているところでございます。

以上でございます。

【松浦会長】 とても重要なご指摘だと思いました。例えば、柏市のカシニワ制度もありますし、農地として維持できない農園に、宅地ではない使い方を考えていく必要性が千葉市にもあると思いますが、引き続き、研究していただければと思います。

ほか、いかがでしょうか。

どうぞ、小西委員。

【小西委員】 小西です。

すみません、初めての参加で初歩的な質問で申し訳ないかもしれませんが、今、松浦委員からおっしゃっていただいたことを聞きながら、疑問に感じたのですけれども、千葉市としては、生産緑地をなるべく残していきたいという方針があるとは認識しているのですが、買取り希望があった場合、急に買い取るということもなかなか難しいと思うのですが、買取りするか否かの判断基準であるとか方針みたいなものが、市のほうにあるのかどうかというところが少し気になりました。

例えば、千葉市全体で見て、こういうふうに残しておいたほうがいいのか、防災のために、避難場所として残しておいたほうがいいのか、そういった何らかの都市計画なり具体的な指針なりがあって、買取りの申出があった場合、そういった計画や指針に合致するのであれば、優先的に買取りを検討するなどの運用がなされているのか、もしくは、買取りの申出があった場合に、30年経過して要件を満たすようであれば、もう自動的にほぼ全て制限解除しているのか、そのあたりの具体的な運用を教えてくださいと思います。

【都市計画課長】 事務局でございます。

ご質問の内容、まず、買取り申出があったときに、市として買取り基準があるかどうかというところですが、基本的に明確な基準、指針というのではなく、買取りの申出があった際に、その場所を、公共施設として、例えば、都市計画の都市計画施設ですとか、そのようなものとして、例えば、都市計画決定されているかどうか、もう決定されているのであれば、将来的なこの都市計画施設の用地になるということで、そこをかうかどうかというところを、この都市計画施設を所管している部署のほうで検討をするというところが一番大きなところになりまして、例えば、生産緑地地区として、そのまま残していくかどうかというふうになりますと、生産緑地地区自体は、やはりしっかり従事者の方が営農を行われる場所になりますので、

市で買って、そのまま農地として管理していくことはほぼ難しいのかなと思っているところがありますので、冒頭申し上げたような、都市計画施設なりの公共施設としての整備があるかどうかというところを庁内関係部署のほうに照会させていただいた上で、この回答をもって判断しているというような状況でございます。

説明は以上でございます。

【小西委員】 ありがとうございます。

全体像を把握していない中ではあるのですが、地域の安全に直結するような重要な場所は、ぜひ重点的な働きかけを行うなど積極的な買取りを検討いただけたらと思いました。

もう一点、質問なのですが、先ほど、福田委員から特定生産緑地の移行の状況についてご質問があったかと思うのですが、私もいただいた資料のみでは全体像が分からず、農業基本計画なども拝見させていただいたのですが、その中の、アクションプランの39として、特定生産緑地の指定件数の目標値がありまして、そちら令和3年度末には168件、これが令和7年度末までには370件を目指すというように書かれていました。先ほどのご説明の中に、「地区」という言葉が出てきましたが、アクションプランにあるこの「件数」と「地区」との関係性がよく分からなかったので、アクションプランが順調に進んでいるのかどうかというところを教えてくださいいただければと思います。

【松浦会長】 事務局お願いします。

【都市計画課長】 都市計画課でございます。

まず、特定生産緑地に関しましては、先ほどご説明したとおり、地区のほうでお答えしているところなのですが、同じ地区の中に複数の主たる従事者の方がいらして、持っている場所が違うというところがあるので、地区の中に件数でいえば例えば2区、2件というところもございます。

今現在、何件に当たるかというところは、申し訳ございません、今、手元に資料がございませんので、後ほどご説明を差し上げたいと思いますが、生産緑地地区から、特定生産緑地への移行が考えられた令和4年、その中で300地区以上の特定生産緑地地区の移行がなされているので、今現在、こちらの目標は決して外れているような状況ではないのではないかなとは思いますが、一度確認をさせていただきたいと思いますので、改めて、農業委員会と整理して、資料をお配りしたいと思います。

【小西委員】 ありがとうございます。

生産緑地のみならず、市内に農地はたくさんあると思うので、全体的なところを考えていか

ないといけないとは思っておりますので、今ある計画についてはしっかりと着実に進めていただければと思います。よろしく願いいたします。

【松浦会長】 小西委員、どうもありがとうございます。

非常に重要なご指摘だと思います。今の小西委員の生産緑地の買取りの話ですが、都市計画施設として使えるかを検討するお答えでしたが、例えば、それに関連して、公園緑地のようなものとして使っていく、例えば、公園緑地が少ない地区で、生産緑地の買取り申出が出たときに、生産緑地を公園に変えるといった話はあるのでしょうか。

千葉市で公園緑地の充足率が十分に達していない地区があったときに、その地区の公園緑地を整備するときに、生産緑地の買取り申出をうまく使って公園緑地に転換するといったことがあり得るのでしょうか。

【都市計画課長】 改めてお答えいたします。

千葉市の公園緑地は、政令市の中でもかなりトップクラスの指定の状況となりまして、それを踏まえた上で、例えば、具体的な生産緑地地区の周辺に、公園緑地の所管部局で、何かしら公園の整備の考えが、もしくはそういうプランがあった場合には、そういう考えも出てくるとは思うのですけれども、今現在でこの生産緑地地区の場所、今回数えた21地区の中で、改めて各部署に投げかけた中では、そのようなお話というのは出てきてないような状況がございます。

【松浦会長】 どうもありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか、皆様。

福田先生、どうぞ。

【福田委員】 すみません、指定解除後の利用を、どういうことに利用されているのかという実態は把握されているのでしょうか。

【都市計画課長】 事務局でございます。

指定解除された後、例えば、今回のような都市計画審議会の前に、今回ですと、令和6年の6月ですが、現地を確認させていただいて、先ほど、ご説明差し上げたような3地区で建設中というところは把握しておりますけれども、それを定期的に回っているというところは現在では実施しておりません。

以上でございます。

【福田委員】 私も、過去に調べたことでは、小規模な住宅地開発になるか、駐車場として利用されているようなものが多いかと思うんですね。一部市民農園みたいな形で使われているところもありますが、小規模な住宅地開発というのは、良好な市街地の形成に必ずしもい

いわけではないんですけれども、いわゆるミニ開発をやる場合の千葉市としての届出の基準と
いうか、規制というのは何かあるんでしょうか。

【都市計画課長】 都市計画課でございます。

基本的にミニ開発とおっしゃっているので、多分、開発行為の許可に該当しない500平米以
下のものということで認識をしておりますけれども、結果的にいうと、500平米以下の開発は、
開発許可なしのミニ開発ということで、宅地課という部署で指導をしているところでございま
す。

ただ、ミニ開発が隣り合って連続してしまうと、開発許可逃れのようにになってしまうので、
ある程度、一定の期間を設けてでなければ、隣接の開発許可を認めないという方向で指導はさ
せていただいていたと思いますけれども、申し訳ありません、他部の指導の内容になりますの
で、改めて整理してご提供させていただきたいと思いますが、基本的な考え方は今申し上げた
ような内容となっております。

以上でございます。

【福田委員】 この500平米をもうちょっと引き下げるなんていう議論はされていないんです
か。

【都市計画課長】 事務局でございます。

今時点で、500平米をさらに下げるといような議論は、している状況ではございません。

以上でございます。

【福田委員】 ほかの市では、引下げをしている、最近しているところもあるので、良好な市
街地の形成という観点から見たときに、もう少しその辺を厳しくできればいいのではないかと
思いますので、ご検討ください。

【都市計画課長】 ご意見ありがとうございます。

【松浦会長】 ありがとうございます。

ほか、いかがでしょうか。

私からも一点いいですか。

細かい話で恐縮ですが、21ページの内訳表を見ると、15地区減で2.62ヘクタール減になって
いるのですが、4ページ目の変更の内容の一覧の合計の地区面積と廃止の数を見ると数字が合
わないのです。これはどういうことですか。

【都市計画課長】 スライドの最後の21ページを画面にお映しします。

こちら、廃止の概要が全部廃止と一部廃止を含んでおりますので、21地区のうち、全部廃止となる地区数が結果的に15地区となることから、21地区と今回の21ページのスライドでお示した15地区で違いが出ているというふうな状況でございます。

以上でございます。

【松浦会長】 どうもありがとうございます。

ほかいかがでしょうか。

ほかにないようでしたら、採決をいたします。

【都市計画課長】 すみません。一つ、事務局からおわびを申し上げます。

冒頭の資料の配付でいろいろとご迷惑をおかけしたところでございますが、私の説明中、パワーポイントで13ページのところで、地区の名称が表示しているものが一部間違っているところがありました。混乱を与えてしまったようで申し訳ございません。改めて、おわびしたいと思います。申し訳ありませんでした。

具体的には、今、スライドでお示ししているパワーポイントの13ページについて、下の欄のところ、257号星久喜町第7生産緑地地区となっておりますが、こちらが18号長作町第7生産緑地地区となっております。議案書はそちらの内容で書いているところがございます。

また、上の段、こちら65号作新台二丁目第1生産緑地地区が正しくなっておりまして、議案書はこちらの内容で記入をさせていただいているところがございます。

パワーポイントの資料に不手際がございました。改めておわびいたします。申し訳ありませんでした。

事務局からは以上です。

【松浦会長】 13ページの資料ですね、分かりました。ありがとうございます。

よろしいですかね。

第1号議案「千葉都市計画生産緑地地区の変更について」について賛成の方は挙手をお願いいたします。ウェブ参加の方につきましても、賛成の方はカメラに分かるように挙手をお願いいたします。

(賛成者挙手)

【松浦会長】 ありがとうございます。

全員賛成ですので、原案のとおり可決いたします。どうもありがとうございました。

次に、「ちば・まち・ビジョンの変更に関する基本的な考え方(案)について」、報告事項があるとのことですので、事務局から説明をお願いいたします。

【都市政策課長】 都市政策課でございます。よろしくお願いいたします。

報告事項「ちば・まち・ビジョンの変更に関する基本的な考え方（案）について」説明させていただきます。

正面、スライドで説明をさせていただきます。

初めに、考え方（案）の策定の背景です。

まず、「ちば・まち・ビジョン」ですが、都市づくりやまちづくりを進める上での基本的な指針である、都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、別の言い方で都市計画区域マスタープランと呼んでおりますが、こちらと都市計画マスタープラン、立地適正化計画を統合した計画として、当審議会で審議をいただき、昨年9月に策定いたしました。

お手元に概要をまとめた資料、A3版折り込みをお配りしておりますので、適宜、ご覧いただければと思います。

策定後、間もない状況でございますけれども、この間、都市計画に関する基礎調査が実施されております。この都市計画基礎調査は、都市計画法に基づきおおむね5年ごとに、県が主体となって、市町村が連携して実施する調査であり、都市における人口、産業、土地利用、交通、都市施設などの現況及び将来の見通しを定期的に把握し、その状況に応じて、適切に各種の都市計画を決定または変更する必要があるものとなっております。

千葉県においても同様に当該調査の結果を踏まえた、県内の都市計画区域マスタープランを見直すこととして、本年3月に、「都市計画見直しの基本方針」を示しております。

県では、この方針に基づき、広域的な視点から、市町村の区域を超えた広域都市計画マスタープランの策定という新たな枠組みを取り入れる形で、令和7年度の見直しを予定している状況です。

以上のようなことから、今後、「ちば・まち・ビジョン」の変更を進めるため、前もって、基本的な考え方を整理したものが、今回の案となります。

ただいまのような背景等を基に、変更に当たっての検討の視点として、4点を挙げております。

1つ目の「都市の現状」、2つ目の「都市づくり・まちづくりの課題」については関連がありますので併せて説明します。

ここでは、都市計画基礎調査等の結果を基に、ビジョン策定時に整理した現状、課題から、何らかの変化が生じていないか、確認した結果についてまとめております。

資料では、5ページ以降に、人口や住宅、土地利用、産業、緑、交通などの現状をおさらい

した内容をまとめ、それに対する都市づくり・まちづくりの課題を抜粋して併記したものとなっております。

例えば、人口につきましては、将来推計において、今後、市内人口の減少及び少子高齢化が進むことと併せ、高齢者人口の割合が増加する傾向となっております。

また、都市的土地利用については、主に住宅用地が増加傾向であること、空き家に関して、活用・除却が進まない場合、増加のおそれもあり、都市のスポンジ化が引き続き懸念されるところでございます。

以上のような現状に対しては、現ビジョンにおいて、都市づくり・まちづくりの課題の一つにコンパクト・プラス・ネットワークの実現に向けた取組の加速として、一定の居住エリアの人口密度と都市の拠点のにぎわいの維持、居心地がよく歩きたくなる人中心のまちなかへの転換などが必要としているところでございます。

また、交通に関するもので、路線バスについてですが、コロナ禍による利用者数の減少から持ち直しつつありますが、一方で、運転者不足により、減便、廃止が行われるなど、公共交通を取り巻く環境が厳しさを増してきております。

これに対する、現ビジョンの課題の一つに持続可能で効率的な交通ネットワークの構築として、利便性の高い公共交通網の整備、郊外部における地域ニーズに即した移動手段の確保などが必要としているところでございます。

少し飛びますが、環境に関しては、例えば、本市の温室効果ガス排出量は、現行のまま推移した場合、2030年の目標年度の推計において、基準年である2013年比19%の減少にとどまり、2050年に全体としての排出をゼロとするカーボンニュートラルの達成が困難との推計となっております。

こういった状況に対する、現ビジョンの課題の一つに環境への配慮として、里山の自然や河川環境の保全に努めるとともに、グリーンインフラの考え方を取り入れ、気温上昇の抑制、浸水対策など多様な機能を果たす、都市の農地や緑地の保全、活用などが必要としているところでございます。

以上のとおり、各項目を確認した結果、都市の現状について、全体的な傾向に大きな変化はありませんでした。この都市の現状を踏まえ、都市づくり・まちづくりの課題を、現ビジョンで掲げさせていただいているものと同様に、大きく、「緑と水辺への対応」、「人口減少をはじめとした様々な社会問題への対応」、「頻発・激甚化する災害への対応」の3つに整理いたしました。

3点目として、立地適正化計画に定める居住促進区域についてです。居住促進区域は、人口減少の中にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるよう、居住を誘導すべき区域として定めているものです。区域の設定に当たっては、人口動向や土地利用、公共交通の利便性などを勘案する一方で、土砂災害特別警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域等については、除外する必要があるものとなっております。

こちらは、土砂災害特別警戒区域等の例ですが、規模としては、大小様々で、土地の高低差があるような場所について、市内に点在して指定されている状況となっております。図は、稲毛区小中台付近の状況で、青く引き出した場所がこれまで新たに指定された箇所となっております。赤く着色された範囲が、土砂災害特別警戒区域、黄色が土砂災害警戒区域を表しています。

4点目として、千葉県広域都市計画マスタープランとの連携についてです。これまで千葉県の動きとしまして、令和5年6月に「千葉県都市づくりビジョン」が策定されました。同ビジョンは、おおむね30年先を見据え、広域的な視点から千葉県の将来の都市の姿を描いた、都市づくりの方向性や方針を示しており、これを受けて、本年3月に「都市計画見直しの基本方針」が示されたところです。

県内を6つの広域都市圏に分けまして、広域都市計画マスタープランを策定するとしており、本市は、東葛・湾岸広域都市圏に含まれております。このため、本市の都市計画区域マスタープランは、この東葛・湾岸広域都市圏の広域都市計画マスタープランと連携を図る必要があります。

以上の4点の視点を基に、変更に関する基本的な考え方を5つにまとめております。

1つ目が、都市づくり・まちづくりの目標や各分野の方針についてであり、これまでご説明したとおり、都市の現状、課題に変更はないため、ビジョンの目標や各分野の方針を維持することとします。

画面の図は、現在のちば・まち・ビジョンの構成として課題から、目標、各分野の方針に結びついていることを示したものです。ちば・まち・ビジョン全体の目標としては、「ウォーカブル（歩きたくなる）、リバブル（暮らしやすい）、サステナブル（持続可能）な美しく心地よい千葉へ」としまして、緑と水辺の豊かな都市づくり・まちづくりに関する目標について、緑と水辺の保全・創出、活用、環境への配慮の方針、コンパクトでにぎわいのある都市づくり・まちづくりに関する目標については、土地利用、交通ネットワーク、都市施設、市街地整

備等の方針、安全・安心な都市づくり・まちづくりに関する目標については、防災都市づくり・まちづくり等の方針を設定し、これに従い、各分野の計画と連携した施策を位置づけているところでございます。

2つ目が、目標年次・将来人口推計についてであり、千葉県広域都市計画マスタープランとの整合を図るため、目標年次を令和17年として将来人口を設定します。

なお、現ビジョンでは、目標年次が令和14年となっております。想定人口を96万1,000人としているところ、令和17年の推計人口を95万4,000人と、目標年次が3年先となったため、約7,000人減の人口設定となっております。

3つ目が、立地適正化計画に定める区域についてであり、土砂災害特別警戒区域や急傾斜地崩壊危険区域等の指定が随時行われているため、新たな指定状況に応じた区域の変更を行います。

4つ目の千葉県広域都市計画マスタープランとの連携については、県の「都市計画見直しの基本方針」の中で、その基本的な考え方として、1. 広域的な視点に立ったマスタープランの策定、2. 人口減少に対応したコンパクトで効率的な都市構造への転換、3. 社会インフラ等を活用した多様な産業の受皿の創出による地域振興、4. 激甚化・頻発化する自然災害への対応、5. 自然環境の保全と質の高い生活環境の整備の5点が挙げられております。

これを基に、6つの圏域ごとに、目指すべき将来像や都市づくりの目標、方向性等について検討が進められるため、本市もそれに加わりながら、連携を図る計画としてまいります。

なお、現在、県がこの検討を進めておりまして、本年12月頃に骨子案が作成される予定となっております。

最後に、5つ目として、将来像の実現のための施策についてですが、今回のビジョン変更について、計画の目標や方針を維持する方向の中で、引き続き、住宅、緑、交通など関連する分野別の計画との連携、ビジョンの実現に向けた取組を展開してまいります。

以上が基本的な考え方（案）の内容となります。

最後に今後のスケジュールについてご説明します。

本日の報告後、11月中に考え方の策定について公表をいたします。これを基に、ビジョンの変更原案の作成に着手しまして、令和7年8月頃に、変更素案の縦覧、説明会等を行います。それを経て、変更案を作成し、10月頃に縦覧を行った後、11月頃に変更案について、当審議会へ諮問をさせていただき、令和8年3月頃に、策定・公表を考えております。

説明は以上です。よろしくお願いたします。

【松浦会長】 ありがとうございます。

ただいま説明がありましたように、本日は、今後の正式な付議に向けた報告であります。したがって、本日、この場において議論したり、議決を取ったりということは予定しておりません。

しかし、現時点において、本日の説明に対しまして、ご不明な点や確認したい点などがございましたら、ご意見をお伺いできればと思います。

まずは、ウェブ参加の方からご質問等がございましたら、カメラに分かるように挙手をお願いいたします。

福田先生、どうぞ。

【福田委員】 随分前の立適の話のときかな、話したんですけれどもね、今のお題目としての、目標としては特に否定はしませんけれども、実際にコンパクト・プラス・ネットワークに基づく立適で、コンパクトになったときは、これは分かるんですけれども、途中どうするんですかって、途中でみそっ歯のように抜けていって、コンパクトにならないところは何か薄くなっていくわけですよ。

では、その間、一体公共サービスはどうするのかとか、それからその間、コンパクトになったときに、今、あるような公共施設は除却していくのかとか、そういう過程の議論が何もないんですよ。本当にできるんですかね。確かにコンパクト・プラス・ネットワークの形になったときは素晴らしいですよ。でも、何十年かけてそこに向かってやっていくわけですよ。その途中の過程というのは一体どうするんですかね。そういうことに対する書き込みがないというのは、私は強く反対します。

財源が限られている中で、これからだんだんコンパクトにしていくといってもお金がかかるんですよ。そこをどうやって支えていくのか。途中どうしていくのかということをおある程度言及しないと、絵に描いた餅になって終わってしまいますよね。もうちょっとそのあたりをやっぱり書き込みをしていただきたい。

それから、ウォークアブルなまちづくりって、言葉が途中出てきましたけれども、そういう意味では、最近、例えば、フィフティーン・ミニッツ・シティ、15分シティみたいなのが、欧米とかでも随分議論されていて、必ずしもその形というのは、コンパクト・プラス・ネットワークとは違った形になるんですよ。本当にウォークアブルなまちをつくるというんだったら、それイコールコンパクト・プラス・ネットワークになるので、そのあたりの議論も少し足りないように思います。あくまで、私の指摘、意見ですので、参考にしていただければと思います。

【松浦会長】 福田委員、どうもありがとうございます。

非常に重要なお指摘だと思いますが、今回、ここで議論したいということではありませんので、ご意見として賜りたいと思います。どうもありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。

ウェブの方よろしいでしょうか。

では次、会場にいる方でご質問、ご意見等ございますでしょうか。

松坂委員、どうぞ。

【松坂委員】 今、先生おっしゃったように、コンパクト・プラス・ネットワークって、これで市民に示して分かるのかなというところもありますし、根本的なこのまちづくりの課題ということが、議会でもいろいろ問題になったんですけれども、今、どんどん高齢化が進んで、空き家がどんどん出てきて、なかなかこれから都市のまちづくりの中で、こういう今直近の問題をしっかりと解決していかないといけない中で、こういうことをやろうとしても、その過程がよく分からない、僕も過程がよく分からないし、今あるこういう問題に対しての課題ということが、ちょこっとは触れていますけれども、ほぼ示されていないので、そこら辺についてはもうちょっと書き込んでいただきたいなというふうに思います。

特に、今、空き家の問題、高齢化の問題、それから防災の問題、こういうところはもう少し、突っ込んだ形で書いてもらいたいなというふうに思います。

それと千葉県と連携していくということなんですが、千葉市は政令指定都市でありますし、独自のまちづくり、そういったプランを作成してきたわけでありましたが、あんまり千葉県のプランに関して引っ張られないようにしていただきたいなという、これはお願いです。

それと同時に、もし、そういう形で湾岸地区で連携していくなら、やはり防災の観点とか、災害が起きたときに、どういう形でまち同士で連携していくのか、そういうことを考えていただきたいなというふうに思います。

もう一つは、都市関係の中で、まちづくりってつながっているわけですね、いろいろな部分で、そういう中で、どの程度連携していくのかということのも大変疑問なところでもありますので、その点についても、よくよく考えて、千葉市独自のいいプランにしていただきたいというふうに思います。

以上、意見言いましたが、我々議会の議員さんもここに多くいますが、もうちょっと議会からの意向に、こういうプランの中には含まれていただきたいなと思うし、まちづくりの視点を

見るのであれば、今、これから起こり得る10年、20年後の問題も踏まえた形で、このプランの作成をしていかないと、本当に最後は絵に描いた餅の状態の中で、どんどん行政課題だけが拡大していくという現実があるというふうに思いますので、その点を指摘させていただきたいというふうに思います。

以上です。

【松浦会長】 ありがとうございます。

重要なご指摘だと思いますが、ご意見として承りたいと思います。

今の話について1点、千葉県の広域的な都市計画の考え方との連携について、県の意見に負けてはいけないというか、県と市は対等な関係ですので、千葉市としても県に対して意見を言いつつながら、調整して、計画を進めていくのが、とても大切だと感じました。

ほか、いかがでしょうか。

どうぞ、中村委員。

【中村委員】 すみません、ちょっと多岐にわたって質問させていただきます。1点目は、令和元年度に千葉県全域で予定されている広域都市計画マスタープランの策定等を踏まえた目標年度の整合性を取るために、考え方を策定するとしていますが、東葛・湾岸広域都市圏との連携とは、新湾岸の整備を意味しているのかどうかというのが1点。

それと、団地居住者が全体の3分の1となっている状況への対策は、どう分析し、対策を講じていくべきと考えるかというところを聞きたいのが2点目。

そして、3点目が、1人当たりの都市公園面積が首都圏政令市の中でも最も充実しているとしながらも、都市公園の半分以上が設置から30年を経過しており、どう検討していくのかということ。

そして、4点目は先ほど温室効果ガスの排出量、産業部門が突出しており、地球温暖化対策には家庭や運輸部門だけではなく、企業側の責任でより対策を講じてもらえるように働きかけることが先決ではないのか。

そして、5点目は、都市デザインの目標に、身近な地域で買物や用事を済ませることができると掲げていました。そのために市は何を取り組んでいくのかお伺いします。

そして、最後に、6点目、都市空間に対する評価を現状より引き上げようとしている目標は、どうしたら達成できるとお考えか、お聞かせいただきたいと思います。

以上です。

【松浦会長】 中村委員、どうもありがとうございます。

6つ、ご質問が出ましたが、事務局、如何ですか。

【都市政策課長】 都市政策課でございます。

まず、1点目の東葛・湾岸広域都市圏の連携とは、新湾岸の整備を意味しているのかということなのですが、こちらにつきましては、県の都市計画見直しの基本的な考え方の中で、生活圏、経済活動の拡大への対応や広域幹線道路、公共交通など、社会インフラの効果的な活用を目指し、広域的なマスタープランにより、拠点やネットワークを配置し、合理的な土地利用の規制・誘導を図るとされております。

こういったことから新湾岸道路につきましても、東葛・湾岸広域都市圏におけるネットワークに含まれるものと考えております。本市としても、広域道路ネットワークの形成は拠点間同士のアクセスの強化を図る役割とともに、災害が発生した場合に部分的な被害が全体の機能不全にならないよう、ネットワークの多重化を図るといった観点からも重要であると考えております。

2点目の団地居住者が全体の3分の1となっている状況への対策をどう分析して、対策を講じていくべきかというご質問ですが、人口減少、超高齢社会を背景に、建物の老朽化や建て替えの時期を迎えているにもかかわらず、住宅団地の更新が進まないことですか、利便性に課題があり、住民の高齢化が進む一方、生産世代、若年世代の居住が進まないという状況も発生しております。

しかし、現在の住宅団地の中には公園、学校があり、保育所などの若年世代に必要な都市機能が一定程度整っておりまして、こういったストックを有効に活用することで、多様な世代が住まう団地の再生を実現できる可能性があると考えております。

このことから、特に高経年住宅団地では、商店街や保育所などの団地の既存ストックや公園などの周辺の地域資源を活用した住宅団地の活性化とともに、新婚、子育て世代等が高経年住宅団地に転居する際の費用の支援ですとか、団地の魅力発信などに取り組んでまいりたいと考えております。

3点目、都市公園の半分以上が、設置から30年を経過していく中で、どう検討していくかというご質問でしたが、市内には昨年度末現在、1,000か所余りの身近な公園がございますけれども、面積が300平方メートル未満の狭小な公園が2割を占めるとともに、地域ごとに配置が異なる状況となっております。

また、設置から30年以上経過した公園が6割以上と施設の老朽化も進んでおりまして、人口減少、少子高齢化といった公園を取り巻く環境の変化と併せて公園に求められる様々なニーズ

に対応していくことが必要であると認識しております。このため、本市では身近な公園のリノベーションに取り組むこととしており、公園の配置状況や規模、施設の老朽化を整理し、まずはモデル的に取組を進める地区を選定の上、地区内の公園の利用状況など、アンケートによる調査を行いまして、その結果を踏まえ、改修や、機能再編などの方向性を整理したいと考えております。

4点目が、温室効果ガスの排出量につきまして、企業側の責任で、より対策をしてもらえるよう働きかけることが先決ではないかというお話でしたが、産業部門につきましては、排出量が多い事業者を中心としまして、各事業者が2050年のカーボンニュートラル達成に向けたロードマップを作成し、計画的に取り組んでおり、本市の地球温暖化対策実行計画も各事業所の脱炭素化の取組を踏まえたものとなっております。

本市としても、産業部門の取組の重要性は認識しておりまして、国のグリーントランスフォーメーション実行会議において、「分野別投資戦略」として示された各分野への設備投資や中小企業のグリーントランスフォーメーションを進めるための財政支援の着実な実施を国に要望するなど、事業所の取組が進むよう支援してまいります。

5点目、都市デザインの取組の目標に、身近な地域で買物や用事を済ませることができると掲げているが、そのために市は何に取り組んでいくのかということですが、ちば・まち・ビジョンでは、都市デザインの考え方に基つきまして、地域の固有性を高め、価値創出につなげていくことと併せまして公共交通沿線など一定エリアへの居住や都市機能の誘導を促すことで、将来、人口が減少していく中であっても、公共交通や生活サービス機能、地域のコミュニティが持続的に維持されることを目指しております。

その対策として、空き地や空き家などで生じる、都市のスポンジ化対策、官民連携による居心地がよく歩きたくなる人中心のまちなかへの転換、地域の実情に応じた柔軟な交通サービスの構築、起業・創業支援による商店街、中心市街地の活性化などに取り組んでまいります。

6点目の都市空間に対する評価を現状より引き上げようとしている目標はどうしたら達成できるかということですが、ちば・まち・ビジョンにおきましては、客観的かつ定量的な都市構造の評価指標だけではなく、自然の豊かさと魅力、暮らしやすさと居心地のよさ、安全・安心、まちへの誇りや愛着など、市民の方の実感や経験を測定する都市空間の評価指標を取り入れております。

この都市空間の評価を高めていくためには、行政だけではなく、市民、事業者などが一体となって、地域のまちづくりに関わり、連携・協働の取組を通じて、地域に対する愛着や誇りの

醸成につなげていく必要があると考えております。

また、都市デザインの観点から、本市の地域資源を読み解き、都市を構成する要所とした9つのエリアにつきまして、デザイン調整の仕組みも活用しながら、都市空間の質を高めていくことで、目標の達成を目指してまいりたいと考えております。

以上でございます。

【松浦会長】 中村委員、どうぞ。

【中村委員】 まず、この広域都市圏の件ですけれども、新湾岸道路については、私は莫大な税金の投入と環境面でもかなり問題があるということで、見直すべきではないかということは申し上げたいと思います。

それと、2点目の団地の問題では、花見川団地では、確かに都内から転居した方がテレビでも放映されて、若い方が入居されている状況も把握はしております。住みやすくする工夫やバリアフリー化なども含めて進めていくことを、今後、ぜひ探求していただきたいというふうに申し上げたいと思います。

そして、今後のことですけれども、私は花見川区なんですけれども、区内の公園を全部チェックしたんですね。その中では、確かに宅地の開発をして整備をすると、かなり公園化していく中で、利用をなかなかしていないような公園はあったということは、事実として把握しています。

ただ、せっかく充実したスペースを統合ありきで進めていくのはどうかなということには、区画整備でなかなか公園が最後ということで、全然整備が進まないというか、宅地だけ造られてしまって、全く公園がない地域とかもあります。だから、そういう点では、もう少し公園の配備、整理というのは、そのあたりも含めたところの内容も必要ではないかなということも申し上げたいと思います。

温室効果ガスの関連は、目標を達成できないというふうに言っている原因としては、やはり産業部門が大きな影響を与えているという点での対策ですから、技術の革新だけでは単純には収まらないかなというふうに思いますけれども、やっぱり住民が努力をそれぞれするにしても、やはりそこでの影響力への指導というのが、企業に対して市がなかなか切れないというのが、多分、長い経緯としてありますが、しかし、やっぱり地球温暖化は本当に深刻な状況になっているので、そこへの対策をぜひやっていただきたいということを申し上げたいと思います。

それで、都市デザインの件では、将来的なお話がありますが、現状は、私たちの地元含めて、スーパーがどんどんなくなり、商店の空き店舗が増えていく中での限界があるのに、市として

は、結構、企業立地優先で、商店街の支援は本当に予算がスズメの涙という、非常に乖離した状況ではあまりにも違っている状況があるので、言っているような中身でなかなか進めないというのが現状としてありますので、そこら辺については、もっともっと本当に歩きやすいとかというよりも、特に高齢化が進んでいけば、高齢者が歩いてそこで住み続けられるまちづくりを想像した上での対策というのをもっともっと地に足のついた計画として対策していかなければいけないなということを申し上げたいと思います。

そして、最後に、都市空間の関係ですけれども、今朝もテレビの報道で、都内でマンションが億単位でとても買えないといわれている中で、千葉市では比較的安価で、住宅の確保できる条件もありますし、自然の豊かさということで住みやすいというふうにまちを選択していただける方もいることも状況としては把握をしています。

先ほどの、立地適正化の話が出ていましたけれども、コロナがあった後に、密集していることや、都内に住むよりリモートでいろいろできるからどんどん田舎にということも、価値観の中では随分変わってきている状況もあるので、ITをうまく使いながら、必ずしも集約をしていくということだけを進めていくというのは、それぞれ土地の所有者の権利があるわけですから、なかなかそれは簡単ではないかなというふうに思っています。

公共交通の在り方も運転手の少なさとか、不十分さを出しながら、では、どうするのかというところはまだまだ前途多難な状況ですし、災害対策も確かにいろんな警鐘はしていますけれども、私、自分の担当する地域の危険な土砂災害警戒区域、全部回っています。そこで回っている中でも、個人がやっぱり資力の問題で、個人で資産のある人はちゃんと自分で自己防衛できていますけれども、なかなか全体でやるというところに、まずは行き切れないような状況もあるので、そこは最低限でもどうするのかというところも含めた、もう少し現実的な支援の仕方というのものもあるのかなというふうに思っているのも、問題提起だとか、かなりいい資料としては出されているんですけども、今後のどう具体的に図っていくか、ただ、全国的な自治体の傾向を見ると、防災・減災というよりも、まずは命を守るためにどう警鐘していきながら、危機管理を進めていくかというふうに、かなりシフトしているというお話を聞いているので、そういう意味では、今後、全部やればそれに越したことがないけれども、どういうふうに進めていくかということでは、現実的に、地に足のつけたような形での計画を見直していくということも必要ではないかなということは申し上げて終わります。

【松浦会長】 どうもありがとうございます。

ほかにかがでしょうか。

よろしいでしょうか。

どうぞ。

【有留委員】 意見です。

コンパクト・プラス・ネットワークいいんですけども、目標として、ネットワークを支えるものって何かというと、アクセスなんですね。この資料の中にもありますけれども、政令市で一番自動車依存率が高い都市になっているんですね。だから、私もいろいろ宇都宮のLRTとか見てきましたけれども、これから人口減少とかで、それが現実的ではないんでね、もっと現実的なアクセスの手だてがないのか考えたんですけども、一つは、ライドシェアをもっと柔軟な形でね、要するに相乗りタクシーみたいな形で利用できるようなシステムをやっぱり検討しないといけないのではないかなというのが一点。

もう一点目は、自転車専用道路、オランダとか、アムステルダム見てきましたけれども、千葉と大体同じ規模で100万台の自転車があつて、中心部から郊外に至るまで、大体、20キロ四方ぐらいなんですけれども、歩行者と自転車、完全に分離されてね、みんな時速20キロぐらいで走っているんですね。そういう今も市で努力されているとは思いますがけれども、湾岸道路だつてね、幕張から臨海部あたり、非常に怖いんですね。自転車が通行、横断するようなあれがないし、それから、今、歩道を走ってはいけないんでしょうけれども、自転車がばんばん走っているんですけども、こうした通りにちょっとペンキで塗ったりしてね、いろいろ工夫をしているんですけども、そういうね、安全な自転車専用道路を造る、ウォークブルと書いてありますけれどもね、とても地域拠点間を歩けないんですね。だから、自転車は非常に有用かなと思うので、そういうところの推進計画を千葉市で作ってやっているようなんですけれどもね、もっと本気でね、力を入れてやっていただきたいなという要望でございます。

【松浦会長】 有留委員、ありがとうございます。

ご意見としていただきたいと思います。

ほかに如何ですか。

小坂委員、どうぞ。

【小坂委員】 小坂です。

先ほど、千葉市の公園が政令都市の中でもトップクラスで充足しているという話がありまして、その辺は本当に私も感謝するところなんですけれども、一方、今公園は、何しちゃいけない、これしちゃいけないということで、現実には子どもが遊べない、遊びづらいという環境になっております。

なので、残念ながら公園を見ていても、子どもが遊んでいるという姿をあまり見ないんですね。これは最近大人の方からも聞くんですけども、大人にとっての公園が皆が使いにくい、いづらいという環境であるということを目にするようになりました。今の都市空間の中でも自然に触れたいという気持ちを持っている人が増えていきますので、せっかく千葉市はこんなにたくさん公園があるのに、全市的にはいづらい環境というところを改善する必要があるのかなと思っております。

理由の一つというのは、残念ながら地域住民の方が、うるさい、迷惑だという声があって、結局いづらい環境をつくっているのは地域住民であるという、何とも悲しい状況であるということですので、今後は、ここは都市局の話ですけども、市民局なんかとも連携をしながら、そして今申し上げたとおり、公園は子どもだけではなく大人にとってもいづらいという回答もありますので、一体どういう公園にしたいのか、してもらいたいのかということをも市民と対話をしながら、今、多様性もいろいろ、市民の要望も一律ではないので、そういったことも含めて対話をもっと深めていって、ありたい公園を目指すということと、これから人口減少になりますので、市の職員も当然減ってきます。そして、市の財源も減ってきますので、市に要望ばかりしても、これは非常に職員の方の負担も大きいので、やっぱり市民自らも考えたり、動いたりする必要があると思います。

そういったことも含めて、要望ばかりではなく、私たちも考えようよ、動こうよという体制づくりというのにも必要だということをお知らせいたします。

以上です。

【松浦会長】 小坂委員、ありがとうございます。

小松崎委員、どうぞ。

【小松崎委員】 すみません、意見だけ申し上げます。

今回、こういったプランをつくっていただいて、見直しの機会等をつくっていただくというのは非常に大事ですね。今まで、少子高齢化社会といった、今後、恐らく何十年かたつと、少子多死社会になりますので、人口自体が減ってしまう。

そして、先ほどから人手不足の話が出ていますけれども、交通維持とかの話もそうなんですけれども、今でいうと地権者、先ほど、1号議案でありましたけれども、土地を持っている方というのは、どちらかというと裕福な方が多かったのも、お願いすれば土地を管理してくれたんですね。ところが、今後、そういった形で管理していただけるかどうか分からなくなってくる状況だと思いますので、なるべくそういったことをしっかり放置しないような取組という

ものを考えていかななくてはならない。

それから、産業についてはしっかりやっているけれども、商業についてはやっていないという声もありましたけれども、千葉駅周辺もなかなか今ご商売されていても厳しい状況がありますので、産業だけではなくて、ご商売される方たちもひとつやっていけるような体制というものをつくっていただければと思ひまして、以上で意見を終わります。

【松浦会長】 ありがとうございます。

ほかにいかがでしょうか。宜しいでしょうか。

ほかにないようでしたら、以上で報告事項を終了いたします。

本日の議案審議、報告事項は以上でございます。

ありがとうございました。

これをもちまして、本日の都市計画審議会を閉会とさせていただきます。委員の皆様におかれましては、長時間にわたりご審議いただき誠にありがとうございました。

午前11時40分